LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- En octobre 2012, le marché locatif de la RMR de Saguenay présentait des signes de détente.
- Le taux d'inoccupation global s'établissait à 2,0 %, contre 1,4 % un an plus tôt.
- Les loyers moyens sont demeurés relativement stables, d'après la variation des loyers estimatifs dans les immeubles communs aux enquêtes de 2011 et de 2012. Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élevait à 549 $ en octobre 2012.

Figure 1

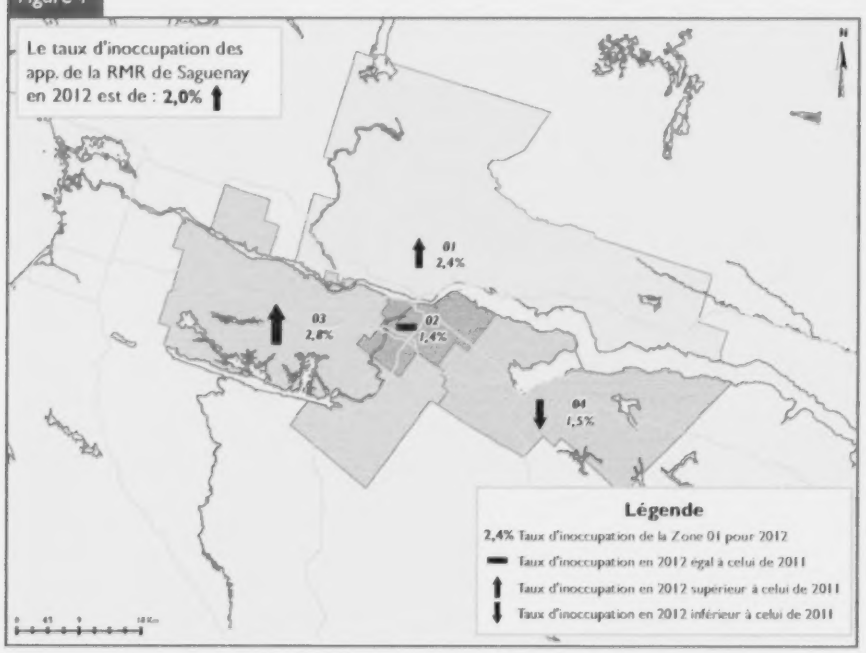


Table des matières

2 Un marché toujours tendu dans la RMR de Saguenay

2 Les fondamentaux demeurent favorables

2 Augmentation de l'offre sur le marché locatif

3 La situation du marché, plus en détail

3 La variation des loyers tient à plusieurs facteurs

3 Résultats des différents secteurs de la RMR

3 Nos prévisions

4 Au Lac-Saint-Jean

5 Ailleurs au Québec

8 Tableaux statistiques

19 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Un marché toujours tendu dans la RMR de Saguenay

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation était estimé à 2,0 % sur le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay en octobre 2012, alors qu'il était de 1,4 % en octobre 2011. Il s'agit d'une hausse suffisante pour conclure à une détente du marché locatif saguenéen sur un an. On note également une progression du taux de disponibilité des logements, qui tient compte des unités toujours occupées qui se libéreront prochainement; celui-ci est passé de 1,7 à 2,4 %.

Figure 2

Plusieurs unités locatives ont été achevées au cours des mois précédant l'enquête d'octobre 2012, ce qui a alimenté l'offre sur le marché locatif. Quant à la demande sur ce marché, elle a été tempérée par l'accession à la propriété, les mises en chantier de logements en propriété absolue demeurant importantes dans la région.

La détente observée sur le marché a été plus manifeste à Jonquière et dans le secteur Nord. Le marché des appartements d'une chambre et de deux chambres s'est assoupli, lui aussi : le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'établissait à 549 $ en octobre 2012. Les loyers moyens sont restés relativement stables, puisque les chiffres estimatifs n'ont pas varié de façon importante.

Les fondamentaux demeurent favorables

Le niveau de l'emploi est demeuré relativement élevé dans la RMR de Saguenay. Étant donné que les jeunes sont moins nombreux, cela a contribué à améliorer leur situation sur le marché du travail. D'ailleurs, la participation au marché du travail (taux de participation) et la proportion de jeunes de 15 à 24 ans qui occupent un emploi (taux d'emploi) ont toutes deux atteint un sommet inégalé en plus de dix ans. Inversement, le taux de chômage se situe à un creux. Ainsi, tous ces indicateurs confirment l'effet bénéfique de la conjoncture économique et démographique pour les jeunes.

Cette embellie contribue depuis plusieurs années à la croissance du bilan migratoire. Celui-ci est passé d'un déficit de 972 personnes en 2006 à un déficit de 200 personnes en 2011. De plus, cette progression aurait permis à la population de croître de 1 % entre 2006 et 2011, alors qu'elle avait reculé de 2 % entre 2001 et 2006. Conséquemment, cela a encore favorisé la demande de logements au cours de la dernière année.

Soulignons de plus que la demande continue d'être soutenue par l'augmentation du nombre de ménages de 55 ans et plus. Ce groupe démographique d'importance est susceptible de faire à nouveau appel au marché locatif pour se loger.

Augmentation de l'offre sur le marché locatif

Les conditions serrées sur le marché locatif de la région de Saguenay ont été propices à un accroissement de l'offre. D'ailleurs, les mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels (en excluant les unités des résidences pour personnes âgées) demeurent robustes depuis 2010. Leur nombre est passé d'une moyenne de 120 par année, entre 2006 et 2009, à 154 en 2010, puis à 178 en 2011. Nous prévoyons qu'il atteindra 285 en 2012.

L'offre est à la hausse cette année, puisqu'on a dénombré un total de 171 unités achevées entre septembre 2011 et août 2012, comparativement à 120 au cours de la même période un an plus tôt. À mesure que les nouvelles constructions seront mises en marché, un nouveau rapport s'établira entre l'offre et la demande, ce qui contribuera à détendre le marché.

La situation du marché, plus en détail

La détente du marché a été plus évidente dans le cas des appartements d'une chambre et de deux chambres, où le taux d'inoccupation moyen est passé de 0,9 à 2,5 % (une chambre) et de 1,1 à 2,1 % (deux chambres). Par contre, ce taux est resté relativement stable du côté des studios (3,7 %) et des appartements de trois chambres ou plus (1,0 %).

En analysant encore plus finement les résultats, on constate que l'assouplissement du marché a également été plus marqué dans les immeubles de 6 à 19 unités, où le taux d'inoccupation, qui s'établissait à 1,6 %, est monté à 2,5 %.

Un examen de la variation des taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers montre aussi que la détente a été plus vive dans le cas des appartements dont le loyer est compris entre 500 $ et 549 $: leur taux d'inoccupation est passé de 0,8 % à 3,4 % en un an. Soulignons finalement que les variations étaient négligeables dans les autres fourchettes de loyers.

La variation des loyers tient à plusieurs facteurs

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'établissait à 549 $ en octobre 2012, mais les loyers divergeaient selon l'année de construction. Ainsi, plus un appartement est récent, plus son loyer est élevé, principalement en raison de la hausse des coûts de construction et de la valeur des terrains. Le loyer moyen des appartements construits depuis le début des années 2000 se situait à 747 $, alors que celui des immeubles construits avant 1960 était de 458 $. Ensuite, les résultats montrent que les loyers varient en fonction de la taille du logement. En effet, le loyer moyen s'élevait à 390 $ pour les studios, à 439 $ pour les appartements d'une chambre, à 549 $ pour ceux de deux chambres et à 584 $ pour ceux de trois chambres ou plus.

Résultats des différents secteurs de la RMR

La situation du marché a évolué différemment d'un secteur à l'autre. En effet, le marché s'est assoupli dans le secteur Nord et à Jonquière, alors qu'il s'est resserré à La Baie et qu'il est resté stable à Chicoutimi-Sud. Plusieurs facteurs peuvent expliquer l'évolution du rapport entre l'offre et la demande.

D'abord, les achèvements ont été concentrés surtout à Chicoutimi-Sud. Néanmoins, la demande de logements demeure vive dans ce secteur, car, malgré la croissance de l'offre, le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable et se situait à 1,4 % en octobre, soit l'un des taux les plus faibles de la région.

Ensuite, le secteur de La Baie affichait l'un des plus faibles taux d'inoccupation de la RMR en octobre 2012, à savoir 1,5 %. D'ailleurs, celui-ci a reculé, puisqu'il était de 2,5 % en octobre 2011. Il est difficile de déterminer la cause exacte de cette situation et, puisque les logements locatifs sont peu nombreux dans ce secteur, de modestes changements dans le mode d'occupation ou le parc immobilier peuvent tout de même induire une fluctuation des conditions sur le marché.

Enfin, l'offre plus abondante a contribué à assouplir le marché dans le secteur Nord et à Jonquière, où le taux d'inoccupation est passé de 0,9 à 2,4 % et de 1,3 à 2,8 %, respectivement. Dans ces deux secteurs, mais en particulier dans le secteur Nord, les achèvements ont affiché une hausse. La croissance de l'offre est donc à l'origine de la détente du marché. Malgré la variabilité des taux d'inoccupation d'un secteur de la RMR à l'autre, il faut savoir qu'ils sont statistiquement comparables (voir la figure 2).

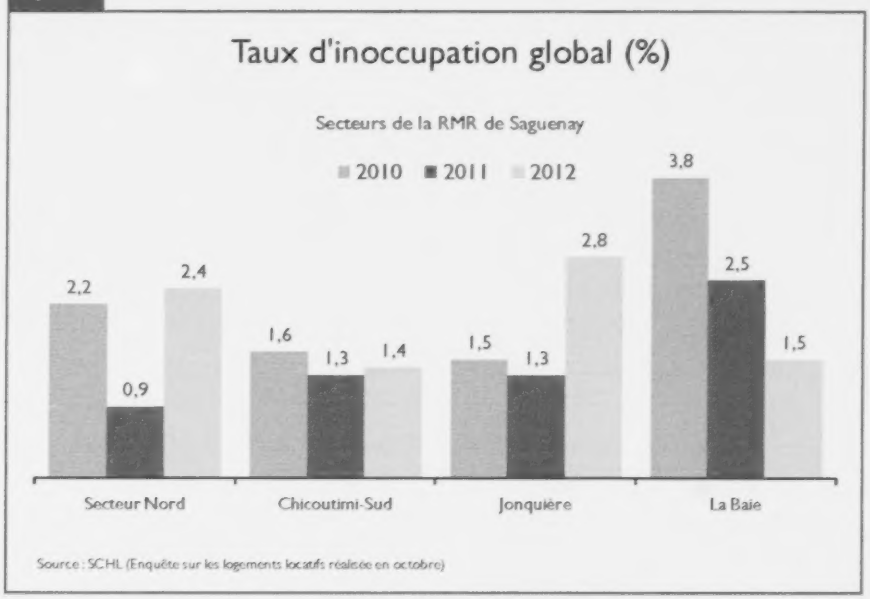
Pour ce qui est du loyer moyen, c'est dans le secteur de Chicoutimi-Sud qu'il était le plus haut, soit de 585 $ pour un appartement de deux chambres. La proximité de nombreux services et des pôles d'emplois contribue, année après année, à le placer au sommet du palmarès. Ailleurs, notons que le loyer moyen était pratiquement le même dans les autres secteurs de la région : il s'établissait à 535 $ à Jonquière, à 527 $ dans le secteur Nord et à 492 $ à La Baie.

Nos prévisions

Le taux d'inoccupation devrait augmenter à nouveau en 2013. D'abord, les nombreuses mises en chantier recensées au cours de l'année et celles prévues en 2013 contribueront à hausser l'offre en 2013. Néanmoins, la hausse du taux d'inoccupation sera modérée par le fait que la demande est appelée à demeurer forte sur le marché locatif, car la conjoncture économique et démographique lui sera plutôt favorable dans la région.

Le marché du travail connaîtra un rebond en 2012, étant donné que le nombre moyen d'emplois passera de 68 000 en 2011 à 71 000 cette année, selon nos prévisions. Ce faisant, le niveau de l'emploi retrouvera sa moyenne des dernières années. Les

Figure 3



investissements privés et publics contribueront à soutenir l'emploi, mais une incertitude persiste quant au rythme futur de la croissance des économies à travers le monde. Par conséquent, la SCHL prévoit que la RMR de Saguenay maintiendra ses acquis en matière d'emploi en 2013, ce qui alimentera la demande sur le marché locatif.

Le ralentissement de l'accession à la propriété devrait graduellement stimuler la demande de logements locatifs. Finalement, le nombre croissant de ménages de 55 ans et plus continuera de soutenir la demande sur ce marché. Par conséquent, le taux d'inoccupation devrait dépasser la barre des 2 %.

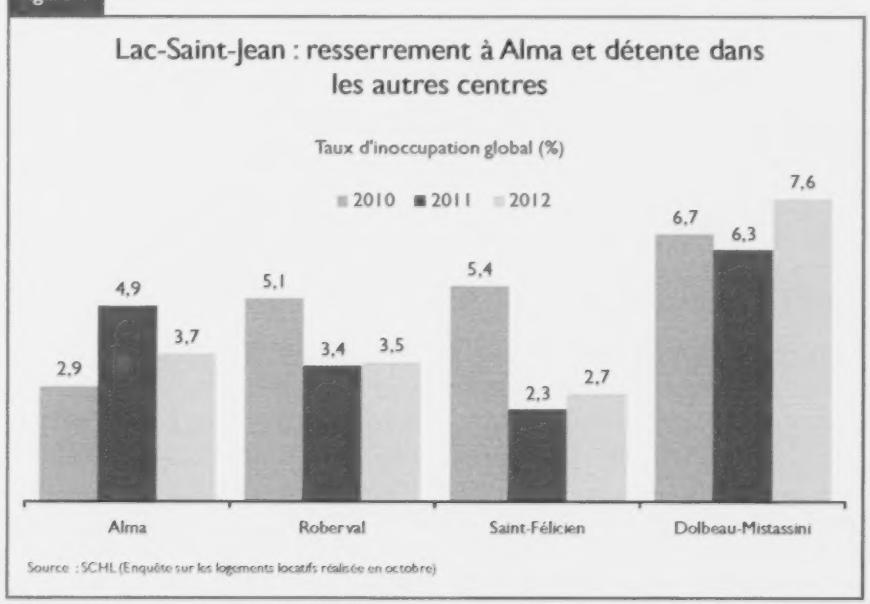
Au Lac-Saint-Jean

Deux des quatre grands centres urbains entourant le Lac-Saint-Jean ont connu une détente plus marquée : Dolbeau-Mistassini et Saint-Félicien. Dans l'ensemble, il faut souligner que la réduction progressive du nombre de jeunes est le facteur qui domine le contexte démographique au Lac-Saint-Jean et dans plusieurs petits centres urbains en région. Par conséquent, la demande locative dite traditionnelle tend à s'atténuer. Néanmoins, la situation du marché évolue également en fonction de facteurs propres à chacun, dont la conjoncture économique et les changements dans le parc immobilier.

Dans l'agglomération de recensement de Dolbeau-Mistassini, le taux d'inoccupation, qui était de 6,3 % en octobre 2011, est monté à 7,6 % en octobre 2012. Il s'agit du taux d'inoccupation le plus élevé de la région du Lac-Saint-Jean. L'offre s'est accrue dans la région, mais la demande n'a pas évolué de pair avec elle. À Saint-Félicien, le taux d'inoccupation est passé de 2,3 à 2,7 %, tandis qu'à Roberval, la situation du marché a peu changé, puisque le taux d'inoccupation s'établissait à 3,5 % en octobre 2012, contre 3,4 % un an plus tôt.

À Alma, les conditions se sont plutôt resserrées, le taux d'inoccupation étant passé de 4,9 % en 2011 à 3,7 % en 2012, et ce, malgré une croissance de l'offre. La demande de logements y est ferme, en général, car le marché du neuf reste dynamique. Malgré l'incertitude qui a plané sur la production d'aluminium au cours du printemps et au tout début de l'été, plusieurs projets de développement économique contribuent à soutenir l'emploi, ainsi que la demande de logements, dans la région.

Figure 4



En terminant, un examen du loyer moyen des appartements de deux chambres indique qu'en octobre 2012, Dolbeau-Mistassini était le marché le moins cher, avec un loyer moyen de 426 $, tandis que Saint-Félicien était le plus cher, avec un loyer moyen de 514 $.

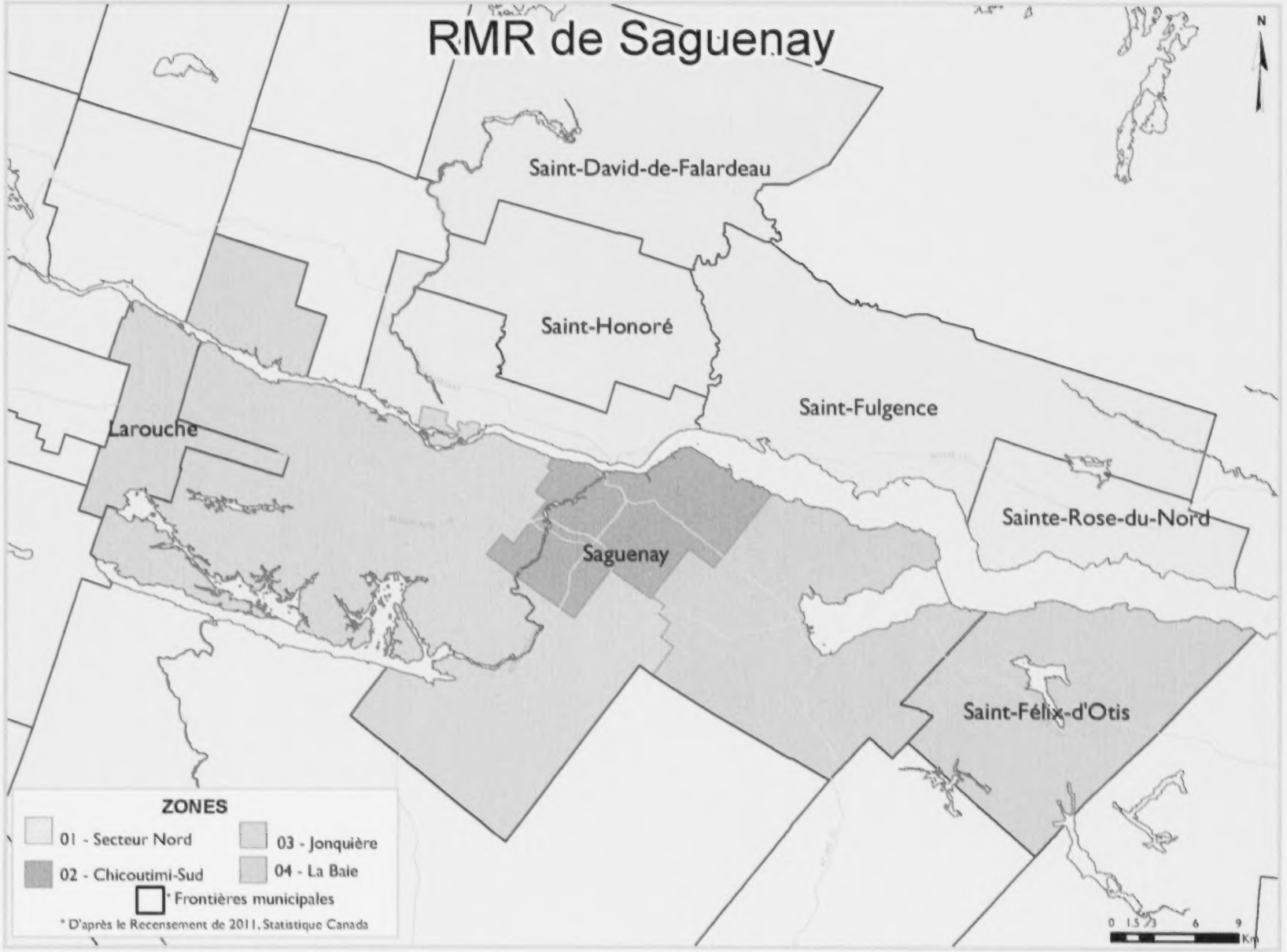
Ailleurs au Québec

En général, la situation des marchés s'est détendue dans les grands centres urbains du Québec, sauf dans la RMR de Sherbrooke, où le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable. Par conséquent, les taux d'inoccupation des RMR de Trois-Rivières et de Sherbrooke, qui se sont établis à 5,2 % et 5,0 %, respectivement, sont parmi les plus hauts de la province. À l'inverse, les RMR de Québec et de Saguenay présentent la plus faible proportion de logements vacants, de 2,0 % dans les deux cas, ce qui en fait donc les marchés les plus serrés. Pour l'ensemble des agglomérations de recensement (AR) de 50 000 à 99 999 résidents, le taux d'inoccupation moyen s'est élevé à 4,5 %. Globalement, la détente des marchés régionaux s'est accompagnée d'un ralentissement de la croissance des loyers moyens. Ainsi, selon les estimations pour la période d'octobre 2011 à octobre 2012, cette croissance va de 0,5 %, dans la RMR de Sherbrooke, à 1,9 %, dans celle de Québec.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2011	oct. 2012
Abbotsford	6,7	4,2
Barrie	1,7	2,0
Brantford	1,8	3,5
Calgary	1,9	1,3
Edmonton	3,3	1,7
Gatineau	2,2	3,3
Grand Sudbury	2,8	2,7
Guelph	1,1	1,4
Halifax	2,4	3,0
Hamilton	3,4	3,5
Kelowna	3,0	4,0
Kingston	1,1	1,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,7	2,6
London	3,8	3,9
Moncton	4,3	6,7
Montréal	2,5	2,8
Oshawa	1,8	2,1
Ottawa	1,4	2,5
Peterborough	3,5	2,7
Québec	1,6	2,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,4	2,0
Saint John	5,9	9,7
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,7	5,0
St. Catharines-Niagara	3,2	4,0
St. John's	1,3	2,8
Thunder Bay	1,7	1,1
Toronto	1,4	1,7
Trois-Rivières	3,9	5,2
Vancouver	1,4	1,8
Victoria	2,1	2,7
Windsor	8,1	7,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,2**	**2,6**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.


RMR de Saguenay
N
Saint-David-de-Falardeau
Saint-Honoré
Saint-Fulgence
Larouche
Sainte-Rose-du-Nord
Saguenay
Saint-Félix-d'Otis
ZONES
01 - Secteur Nord
02 - Chicoutimi-Sud
03 - Jonquière
04 - La Baie
* Frontières municipales
* D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1.5 3 6 9
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAGUENAY	
Zone 1	**Secteur Nord : Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Saint-Fulgence, canton Tremblay, Saint-David-de-Falardeau et Sainte-Rose-du-Nord**
Zone 2	**Chicoutimi-Sud**
Zones 1-2	**Chicoutimi et le secteur Nord**
Zone 3	**Jonquière, Larouche, Laterrière et Lac Kénogami**
Zone 4	**La Baie et Saint-Félix-d'Otis**
Zones 1-4	**RMR de Saguenay**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	1,7	**	0,5	3,6	0,5	0,0	0,9	2,4
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	5,2	1,2	1,4	0,9	1,4	0,4	0,7	1,3	1,4
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	4,7	1,2	1,6	0,8	1,8	0,4	0,5	1,2	1,6
Zone 3 - Jonquière	**	**	0,3	4,6	1,0	**	3,0	**	1,3	2,8
Zone 4 - La Baie	0,0	**	0,7	**	3,2	1,9	2,3	0,0	2,5	1,5
Saguenay (RMR)	****	**3,7**	**0,9**	**2,5**	**1,1**	**2,1**	**1,5**	**1,0**	**1,4**	**2,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	514	**	445	432	516	527	607	588	526	523
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	378	384	450	448	588	585	627	609	543	543
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	391	405	450	446	574	573	622	603	540	539
Zone 3 - Jonquière	386	368	439	431	544	535	628	586	529	522
Zone 4 - La Baie	326	326	459	411	524	492	522	500	511	478
Saguenay (RMR)	**388**	**390**	**446**	**439**	**557**	**549**	**610**	**584**	**533**	**527**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	17	16	128	145	455	958	170	208	770	1 327
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	162	169	1 060	1 205	1 798	3 520	581	596	3 601	5 490
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	179	185	1 188	1 350	2 253	4 478	751	804	4 371	6 817
Zone 3 - Jonquière	71	77	714	783	1 597	3 568	491	506	2 873	4 934
Zone 4 - La Baie	8	8	138	164	434	854	227	256	807	1 282
Saguenay (RMR)	**258**	**270**	**2 040**	**2 297**	**4 284**	**8 900**	**1 469**	**1 566**	**8 051**	**13 033**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	1,7	**	0,8	4,2	1,6	0,0	1,3	2,8
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	5,2	2,5	1,8	1,1	1,5	0,4	2,7	1,8	1,9
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	4,7	2,4	1,9	1,1	2,1	0,7	2,0	1,7	2,1
Zone 3 - Jonquière	**	**	0,3	5,5	1,3	**	3,2	**	1,5	3,0
Zone 4 - La Baie	0,0	**	1,4	2,7	3,2	1,9	2,8	1,5	2,7	2,0
Saguenay (RMR)	****	**3,7**	**1,6**	**3,1**	**1,4**	**2,2**	**1,8**	**2,0**	**1,7**	**2,4**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	4,3	**	3,8	++	4,1	**	5,4	**	4,2	3,1
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	++	**	6,0	++	4,4	++	**	**	4,1	1,1
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	++	3,6	5,8	++	4,4	1,3	4,8	1,9	4,1	1,5
Zone 3 - Jonquière	6,3	**	2,4	0,8	2,5	-1,1	2,0	**	2,7	++
Zone 4 - La Baie	**	**	5,2	-4,2	2,6	-4,2	4,2	++	3,3	-5,1
Saguenay (RMR)	**5,3**	**++**	**4,5**	**++**	**3,5**	**++**	**3,6**	**++**	**3,5**	**++**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	**	0,0	1,1	**	2,1	**	0,9	**	1,7	2,5
1960 à 1974	**	5,8	1,6	2,8	0,2	1,1	0,0	0,6	1,3	1,7
1975 à 1989	0,0	**	0,2	4,0	1,4	1,2	2,8	1,3	1,4	2,0
1990 à 1999	**	a.l.e.	**	**	0,9	**	0,0	0,0	1,3	**
2000 ou après	**	**	**	0,0	0,7	**	0,0	0,0	0,6	**
Tous les immeubles	**	3,7	0,9	2,5	1,1	2,1	1,5	1,0	1,4	2,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	369	395	394	390	481	458	544	512	466	449
1960 à 1974	396	390	454	451	530	523	580	580	499	504
1975 à 1989	366	394	466	459	533	524	613	590	531	516
1990 à 1999	**	a.l.e.	510	507	597	586	627	655	589	602
2000 ou après	**	**	508	472	752	747	853	648	752	705
Tous les immeubles	388	390	446	439	557	549	610	584	533	527

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	0,0	**	1,0	2,0	0,3	0,7	0,8	1,6
6 à 19 unités	**	4,7	1,4	3,9	1,3	2,1	1,5	0,8	1,6	2,5
20 à 49 unités	0,0	3,3	0,0	0,3	1,2	1,8	8,2	6,3	1,8	1,9
50 à 99 unités	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	**	3,7	0,9	2,5	1,1	2,1	1,5	1,0	1,4	2,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	393	436	392	402	562	551	599	570	537	532
6 à 19 unités	392	383	461	448	548	542	612	593	527	517
20 à 49 unités	373	380	492	504	589	587	656	671	558	557
50 à 99 unités	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	388	390	446	439	557	549	610	584	533	527

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Saguenay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	0,9	2,6	a.l.u.	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	0,9	0,6	1,5	2,1	0,5	1,1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	0,9	1,0	1,4	2,2	0,5	1,2	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3 - Jonquière	0,8	**	1,2	3,4	3,8	2,7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4 - La Baie	0,8	1,3	4,4	1,5	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saguenay (RMR)	**0,8**	**1,6**	**1,6**	**2,5**	**1,8**	**1,9**	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**a.l.u.**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Saguenay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Saguenay (RMR)										
Moins de 400 $	**	5,3	**	**	0,0	**	**	**	3,8	**
400 à 449 $	**	**	1,6	**	0,6	0,7	**	**	1,5	1,5
450 à 499 $	**	**	1,1	1,1	1,8	0,6	1,9	**	1,5	1,3
500 à 549 $	**	a.l.e.	0,0	**	1,2	3,5	0,5	0,0	0,8	3,4
550 à 599 $	a.l.e.	**	0,0	**	1,3	0,8	1,0	0,5	1,1	0,8
600 $ et +	**	**	3,6	**	1,3	2,4	2,3	1,0	1,8	1,9
Toutes les fourchettes	**	3,7	0,9	2,5	1,1	2,1	1,5	1,0	1,4	2,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	1,7	**	0,5	3,6	0,5	0,0	0,9	2,4
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	5,2	1,2	1,4	0,9	1,4	0,4	0,9	1,3	1,4
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	4,7	1,2	1,6	0,8	1,8	0,4	0,7	1,2	1,6
Zone 3 - Jonquière	**	**	0,3	4,6	1,0	2,4	2,9	**	1,3	2,7
Zone 4 - La Baie	0,0	**	0,7	**	3,2	1,9	2,3	0,0	2,5	1,5
Saguenay (RMR)	**	**3,7**	**0,9**	**2,5**	**1,2**	**2,1**	**1,5**	**1,1**	**1,4**	**2,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	514	**	445	432	516	527	607	588	526	523
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	378	384	450	448	588	585	627	613	543	544
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	391	405	450	446	574	573	622	606	540	540
Zone 3 - Jonquière	386	368	439	431	543	535	627	585	529	522
Zone 4 - La Baie	326	326	459	411	524	492	522	500	511	478
Saguenay (RMR)	**388**	**390**	**446**	**439**	**557**	**549**	**610**	**586**	**533**	**527**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	17	16	128	145	455	958	170	208	770	1 327
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	162	169	1 060	1 205	1 802	3 524	581	600	3 605	5 498
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	179	185	1 188	1 350	2 257	4 482	751	808	4 375	6 825
Zone 3 - Jonquière	71	77	714	784	1 614	3 587	494	510	2 893	4 958
Zone 4 - La Baie	8	8	138	164	434	854	227	256	807	1 282
Saguenay (RMR)	**258**	**270**	**2 040**	**2 298**	**4 305**	**8 923**	**1 472**	**1 574**	**8 075**	**13 065**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	1,7	**	0,8	4,2	1,6	0,0	1,3	2,8
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	5,2	2,5	1,8	1,1	1,5	0,4	2,9	1,8	1,9
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	4,7	2,4	1,9	1,1	2,1	0,7	2,1	1,7	2,1
Zone 3 - Jonquière	**	**	0,3	5,5	1,4	2,4	3,1	**	1,6	2,9
Zone 4 - La Baie	0,0	**	1,4	2,7	3,2	1,9	2,8	1,5	2,7	2,0
Saguenay (RMR)	****	**3,7**	**1,6**	**3,1**	**1,4**	**2,2**	**1,8**	**2,1**	**1,7**	**2,4**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Zone 1 - Secteur Nord	4,3	**	3,8	++	4,1	**	5,4	**	4,2	3,1
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	++	**	6,0	++	4,4	++	**	**	4,1	1,1
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	++	3,6	5,8	++	4,4	1,3	4,8	1,8	4,1	1,5
Zone 3 - Jonquière	6,3	**	2,4	0,8	2,6	-1,1	2,0	**	2,7	++
Zone 4 - La Baie	**	**	5,2	-4,2	2,6	-4,2	4,2	++	3,3	-5,1
Saguenay (RMR)	**5,3**	**++**	**4,5**	**++**	**3,5**	**++**	**3,6**	**++**	**3,5**	**++**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64437_2012_A01